



**PMI**

# **PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**JULHO/2022**



***SECOVISP***  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

JULHO/2022

CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 5.955 unidades  
VGV = R\$ 2.774,6 milhões

Lançamentos = 4.500 unidades  
VGL = R\$ 2.093,2 milhões

Oferta Final = 64.181 unidades  
VGO = R\$ 43.068,3 milhões

VSO (mensal) = 8,5%  
VSO (12 meses) = 53,0%

Acumulado 12 meses

Vendas = 69.647 unidades  
VGV = R\$ 35.172,6 milhões

Lançamentos = 84.247 unidades  
VGL = R\$ 46.242,3 milhões

Média do ano

Vendas = 5.552 unidades  
VGV = R\$ 2.740,0 milhões

Lançamentos = 5.208 unidades  
VGL = R\$ 2.888,6 milhões

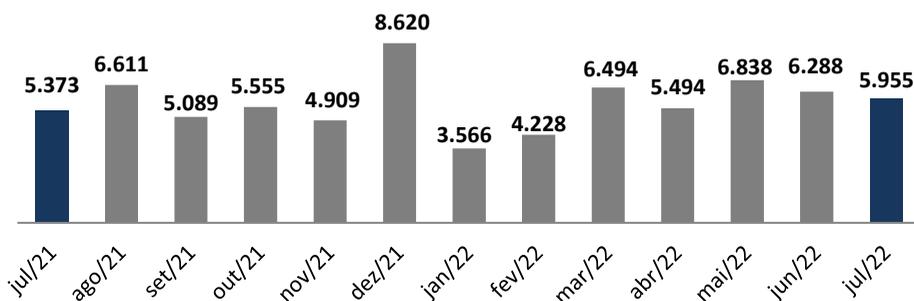
## Cidade de São Paulo

### 1. COMERCIALIZAÇÃO EM UNIDADES E VALORES (R\$)

#### 1.1 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM UNIDADES

A Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade, apurou em julho deste ano a comercialização de 5.955 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo – resultado 10,8% superior frente às 5.373 unidades vendidas no mesmo mês de 2021 e 5,3% inferior ao mês de junho de 2022.

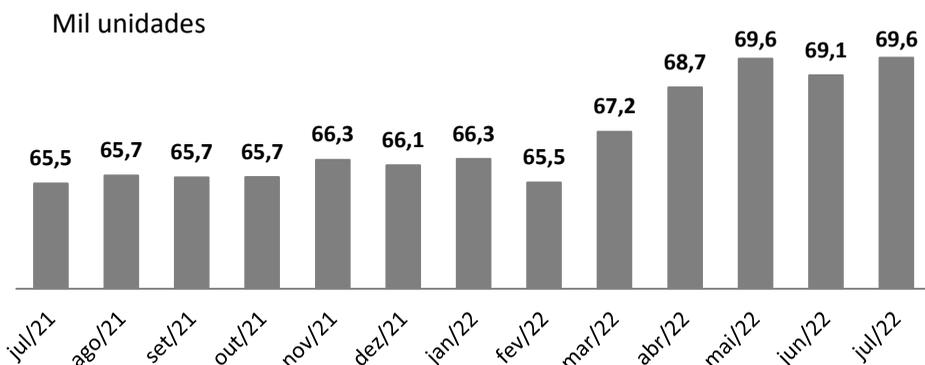
#### Unidades Residenciais Vendidas



#### 1.2 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

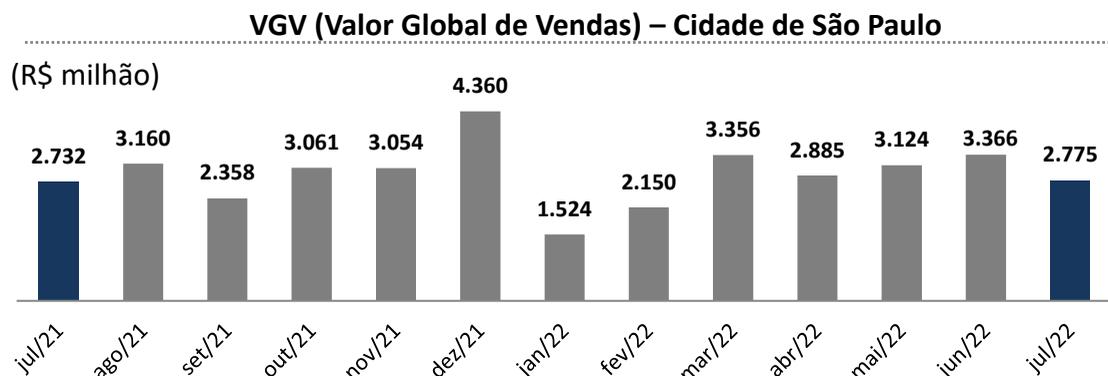
No acumulado de 12 meses (agosto de 2021 a julho de 2022), as 69.647 unidades comercializadas representaram aumento de 6,4% em relação ao período anterior (agosto de 2020 a julho de 2021), quando foram negociadas 65.487 unidades.

#### Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)



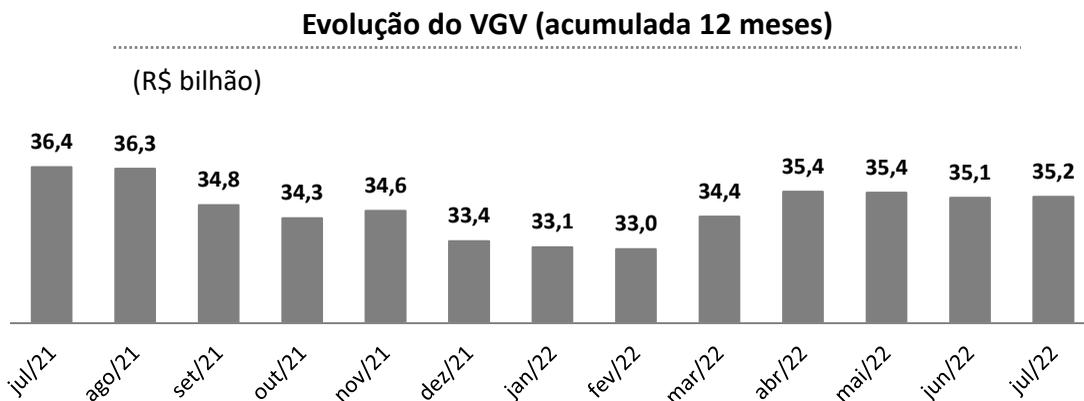
### 1.3 COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)

O VGV (Valor Global de Vendas) totalizou em julho R\$ 2,77 bilhões, resultado 1,6% maior que o de julho de 2021 (R\$ 2,73 bilhões\*).



### 1.4 COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)

No acumulado de 12 meses (agosto de 2021 a julho de 2022), o VGV acumulado na capital paulista totalizou R\$ 35,2 bilhões\*, ficando 3,4% abaixo dos R\$ 36,4 bilhões registrados no período anterior (agosto de 2020 a julho de 2021).



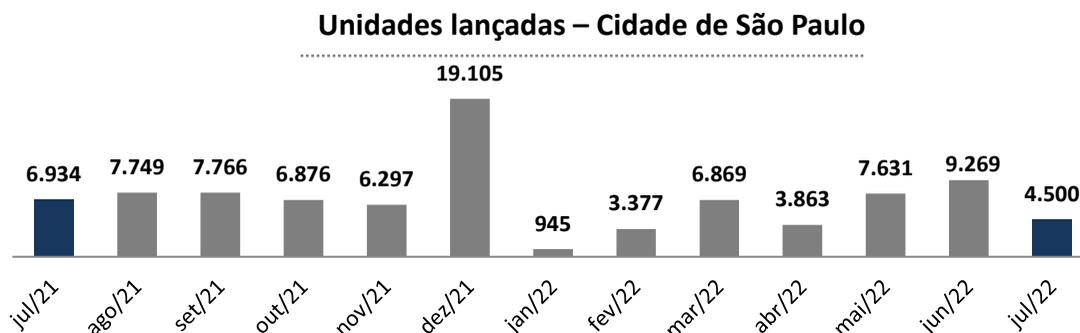
## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

**2.1 INDICADOR VSO MENSAL** - O indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 8,5% em julho, registrando retração de 16,7% frente aos resultados de julho de 2021 (10,2%).

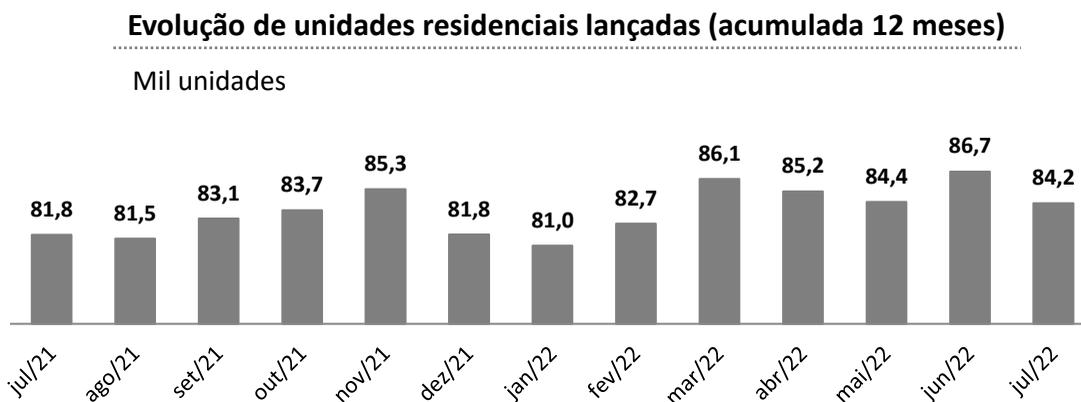
**2.2 VSO de 12 meses** - (agosto de 2021 a julho de 2022) foi de 53,0% – inferior aos 59,0% do intervalo entre agosto de 2020 e julho de 2021.

### 3. LANÇAMENTOS EM UNIDADES

**3.1 LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES** - De acordo com levantamento do Secovi-SP, a cidade de São Paulo registrou no mês de julho o lançamento de 4.500 unidades residenciais, volume 35,1% abaixo do apurado em julho de 2021 (6.934 unidades).



**3.2 LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES** - No acumulado de 12 meses (agosto de 2021 a julho de 2022), os lançamentos na capital paulista somaram 84.247 unidades, ficando 3,0% acima das 81.827 unidades lançadas no período anterior (agosto de 2020 a julho de 2021).



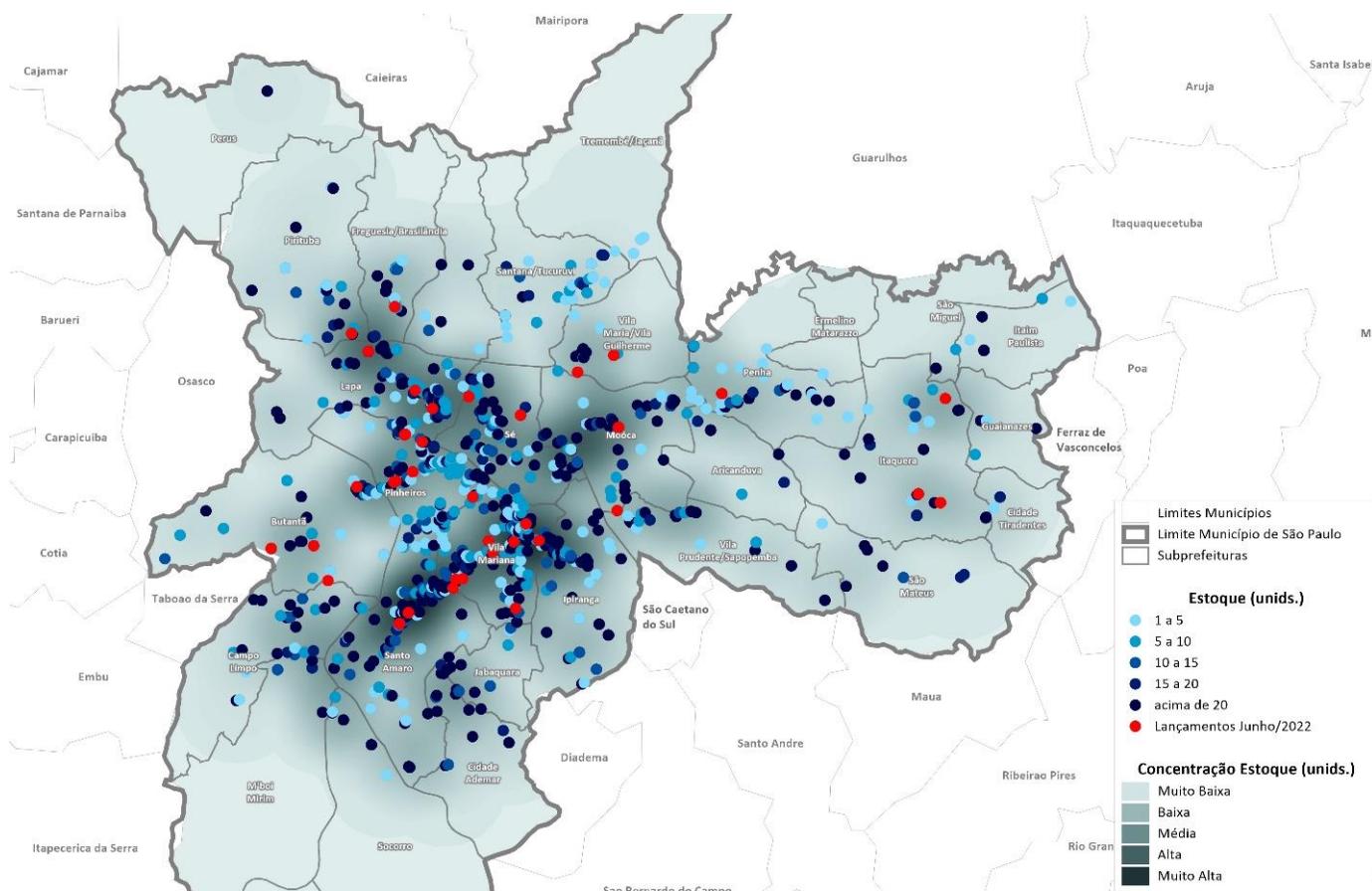
### 4. OFERTA DE IMÓVEIS NOVOS EM UNIDADES E VALORES (R\$)

**4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES** - A capital paulista encerrou o mês de julho com a oferta de 64.181 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados ficou 36,4% acima do volume de julho de 2021 (47.054 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2019 a julho de 2022).

**4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)** - Em julho deste ano, o VGO (Valor Global da Oferta) totalizou R\$ 43,1 bilhões, resultado 52,4% acima do registrado em julho de 2021 (R\$ 28,3 bilhões\*).

**Concentração da oferta dos imóveis novos na cidade de São Paulo.**

No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis. Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração de estoque estão nas cores mais claras. Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (FGV) com referencia de julho de 2022

## 5. ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### 5.1 Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de julho em quase todos os indicadores: com 60% das unidades lançadas (2.683 unidades), 55% das vendas (3.266 unidades), 54% da oferta (34.360 unidades), 40% do VGV (R\$ 1.105,9 milhão) e 33% do VGO (R\$ 14,0 bilhões). Imóveis de 1 dormitório registraram o maior VSO (10,4%), resultado de 2.298 unidades comercializadas em relação aos 22.013 imóveis ofertados.

### 5.2 Área útil

Imóveis na faixa de 30 m<sup>2</sup> e 45 m<sup>2</sup> de área útil lideraram em quase todos os indicadores: com 48% dos lançamentos (2.145 unidades), 50% das vendas (2.998 unidades), 46% da oferta (29.293 unidades), 30% do VGV (R\$ 830,7 milhões) e 21% do VGO (R\$ 8,9 bilhões). O maior VSO (11,5%) ficou por conta dos imóveis com menos de 30 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis na faixa de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil registraram 57% dos lançamentos (2.565 unidades), 54% das vendas (3.203 unidades), 42% da oferta (26.758 unidades), 37% do VGV (R\$ 1.023,1 milhão) e o maior VSO (10,7%). Imóveis com preços acima de R\$ 1,5 milhão lideraram com 41% do VGO (R\$ 17,5 bilhões).

### 5.4 Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

Em 2021, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, com aumento do limite para R\$ 264 mil na cidade de São Paulo. Dessa forma, houve um ajuste do programa ao cenário de aumento de custos da produção imobiliária.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Casa Verde e Amarela, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em julho de 2022, 47% das unidades vendidas e 41% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 2.795 unidades vendidas e 1.832 unidades lançadas. O total da oferta disponível para a venda desse tipo de imóvel foi de 24.545 unidades (38% do total), com VSO de 10,2%.

Nos outros mercados, a pesquisa apurou que foram comercializadas 3.160 unidades lançadas e 2.668 unidades vendidas, com oferta final de 39.636 unidades e VSO de 7,4%.

### 5.5 Zonas da cidade

Em julho, a região Oeste liderou nos seguintes indicadores: 31% dos lançamentos (1.402 unidades) e 31% das vendas (1.822 unidades). A zona Sul participou com 36% da oferta (23.057 unidades), 39% do VGV (R\$ 1.075,1 milhão) e 44% do VGO (R\$ 18,8 bilhões). O maior VSO (12,7%) foi registrado na Zona Norte.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2022

	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	Unidade	Part. (%)	(%)
<b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	20.545	31%	1.468	33%	2.298	39%	19.715	31%	10,4
2 Dorm	34.943	53%	2.683	60%	3.266	55%	34.360	54%	8,7
3 Dorm	7.795	12%	271	6%	276	5%	7.790	12%	3,4
4 Dorm	2.353	4%	78	2%	115	2%	2.316	4%	4,7
<b>Faixa de área útil (m²)</b>									
Menos de 30 m²	15.840	24%	1.423	32%	1.989	33%	15.274	24%	11,5
Entre 30 e 45 m²	30.146	46%	2.145	48%	2.998	50%	29.293	46%	9,3
Entre 45 e 65 m²	7.511	11%	455	10%	454	8%	7.512	12%	5,7
Entre 65 e 85 m²	4.981	8%	277	6%	236	4%	5.022	8%	4,5
Entre 86 e 130 m²	3.766	6%	130	3%	129	2%	3.767	6%	3,3
Entre 130 e 180 m²	2.333	4%	19	0%	71	1%	2.281	4%	3,0
Acima de 180 m²	1.059	2%	51	1%	78	1%	1.032	2%	7,0
<b>Faixa de preço (R\$)</b>									
Até R\$240 mil	17.065	26%	1.274	28%	1.867	31%	16.472	26%	10,2
Entre R\$240 a \$500 mil	27.396	42%	2.565	57%	3.203	54%	26.758	42%	10,7
Entre R\$500 a \$750 mil	6.387	10%	164	4%	320	5%	6.231	10%	4,9
Entre R\$750 a \$1 milhão	5.153	8%	284	6%	186	3%	5.251	8%	3,4
Entre R\$1 milhão a \$1,5 milhão	4.164	6%	99	2%	178	3%	4.085	6%	4,2
Acima de \$1,5 milhão	5.471	8%	114	3%	201	3%	5.384	8%	3,6
<b>Mercado</b>									
Econômico	25.508	39%	1.832	41%	2.795	47%	24.545	38%	10,2
Outros Mercados	40.128	61%	2.668	59%	3.160	53%	39.636	62%	7,4
<b>Zona</b>									
Centro	5.927	9%	404	9%	430	7%	5.901	9%	6,8
Leste	15.083	23%	1.063	24%	1.444	24%	14.702	23%	8,9
Norte	5.888	9%	726	16%	837	14%	5.777	9%	12,7
Oeste	15.164	23%	1.402	31%	1.822	31%	14.744	23%	11,0
Sul	23.574	36%	905	20%	1.422	24%	23.057	36%	5,8
<b>Total</b>	<b>65.636</b>	<b>100%</b>	<b>4.500</b>	<b>100%</b>	<b>5.955</b>	<b>100%</b>	<b>64.181</b>	<b>100%</b>	<b>8,5</b>

CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2022

**DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL**

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2022	20.545	34.943	7.795	2.353	65.636
UL	(+) Lançadas	1.468	2.683	271	78	4.500
UV	(-) Vendidas	2.298	3.266	276	115	5.955
OF	Oferta - 31/07/2022	19.715	34.360	7.790	2.316	64.181

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	10,4	8,7	3,4	4,7	8,5
PMV	Prazo Médio de Venda	6	8	9	8	7
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	744,5	1.105,9	441,9	482,3	2.774,6

<i>Empreendimentos</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH	Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV	Vertical Lançados	6,81	8,06	2,94	2,19	20,00
EL	Total Lançados	6,81	8,06	2,94	2,19	20,00

**LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO**

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2022	5.220	11.121	1.869	626	18.836
UL	(+) Lançadas	1.468	2.683	271	78	4.500
UV	(-) Vendidas	1.787	2.025	186	60	4.058
OF	Oferta - 31/07/2022	4.901	11.779	1.954	644	19.278

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	26,7	14,7	8,7	8,5	17,4
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	585,0	706,1	272,7	248,3	1.812,1

**PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO**

<i>Unidades</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF	Oferta - 30/06/2022	15.325	23.822	5.926	1.727	46.800
UV	(-) Vendidas	511	1.241	90	55	1.897
OF	Oferta - 31/07/2022	14.814	22.581	5.836	1.672	44.903

<i>Indicadores</i>		1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO	Venda sobre oferta (%)	3,3	5,2	1,5	3,2	4,1
VGv	Valor Global de Venda (R\$ milhões)	159,5	399,8	169,2	234,0	962,5

## Glossário

**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado) -** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades comercializadas em

cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VALOR REAL:** Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

**VGV (Valor Global de Vendas):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

**VGV/INCC-DI (Valor Global de Vendas) atualizado pelo**

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

**ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente):** Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

**ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).**

Rodrigo Luna  
**Presidente do Secovi-SP**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo do Secovi-SP**

Emílio Kallas  
**Vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

**Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira  
Laryssa Basílio Kakuiti  
Julia Xavier Lima

economia@secovi.com.br  
(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

**GeoSecovi**

Valéria de Souza Pereira  
Isabelle Gonçalves Vicário

geosecovi@secovi.com.br  
(11) 5591-1243 e 5591-1241

**Assessoria de Comunicação**

Maria do Carmo Gregório  
Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br  
(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

Reclamações/Sugestões: [sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)

# PMI

## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Realização Secovi-SP



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO